
Tunnus	38-0933-24-A LP-091-2023-11271
Hakija	Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala
Rakennuspaikka	Malmi, 091-038-0064-0003 Riihenkulma 4
Pinta-ala	11289 m ²
Kaava	Asemakaava 9155
Lainvoimaisuus	1986
Sallittu kerrosala	2500 m ²
Rakennettu kerrosala	1220 m ²
Alueen käyttö	YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
Pääsuunnittelija	Rudanko Hilla Maria Helena arkkitehti Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

Rakennustoimenpide Neljän lastenkotirakennuksen rakentaminen, talousrakennuksen ja jätekatoksen rakentaminen, sekä kahdeksan maalämpökaivon poraaminen.

HEL 2024-004479

Yleistä

Rakennettavat rakennukset ovat osa Malmin lastenkoti ja perhekuntoutus- hanketta. Lastenkotirakennuksiin sijoittuvat asuinyksiköt ja itsenäistävät asunnot. Lastenkotitoiminta on kaupunkia ja kaupunkilaisia palvelevaa julkista palvelutoimintaa ja siten asemakaavan mukaista. Lastenkotitoimintaan liittyvät saman kulkuyhteyden päähän sijoittuvat vastaanottoperhetoiminta ja ympärivuorokautinen perhearviointi (Riihenkulma 2). Kumpaakin rakennuspaikkaa palveleva laitoskeittiö sijaitsee Riihenkulma 4 tontilla.

Tontilta oleville vanhoille rakennuksille haetaan erillinen purkulupa.

Tilat ja rakennukset

Rakennukset ovat harjakattoisia ja mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvia. Rakennuksien sivuilla on katettuja oleskelualueita. Runkomateriaali on ääniteknisistä syistä valuharkko.

Lastenkodin kaksikerroksiseen päärakennuksen (rak. C) sijoittuvat laitoskeittiö, kaksi ruokailutilaa, monitoimitila (kokoontumistila/50 hlö), kaksi itsenäistä asuntoa, sosiaalituloja sekä muita lastenkotitoimintaan liittyviä tiloja.

Kolmeen yksikerroksiseen osatorakennukseen (rak. A, D ja E) sijoittuvat majoitustilat aputiloineen. Rakennuksissa on yhteensä 42 asuinhuonetta

Talusrakennukseen sijoittuu teknisiä tiloja sekä väestönsuoja joka rauhan aikana toimii varastona. Rakennettava jätekatos on yhteinen Riihenkulma 2:n kanssa. Järjestelystä laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Rakennukset ovat esteettömiä. Kulku tontin rajalta, le-autopaikan kautta toteutuu esteettömänä rakennuksiin A ja C. Paarikuljetus huomioidaan portaiden mitoituksessa.

Selvityksien mukaan tilojen ääneneristävyys toteutetaan asetuksen vaatimusten mukaisesti. Paloteknisessä suunnitelmassa ei esitetä poikkeamia uudisrakentamisen määräyksistä.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut ovat kuultovärjättyjä ja pystylaudoitettuja puujulkisivuja. Harjakatot ja katokset ovat konesaumattua peltiä.

Tontin käyttö ja hulevesien käsittely

Tontti rajautuu pohjoisessa Riihenkulma nimiseen tiehen. Rajan läheisyyteen sijoittuvat jätekatos, autopaikoitus, tukimuurit, aidat ja käyntipiportti. Tieltä on yksi ajoliittymä suoraan tontille, kaksi muuta liittymää on järjestetty naapuritontin (suojaviheralue) kautta. Uudet liittymät suojaviheralueelta ovat tontin tarkoituksenmukaisen käytön vuoksi tarpeelliset, ja niille on asemakaavoituksen ja alueiden käyttö ja valvonta yksikön puoltavat lausunnot.

Tontille rakennetaan asemakaavan mahdollistamat 11 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisten autopaikka. Lisäksi rakennetaan polkupyöräpaikkoja 103 kpl, joista 23 sisällä. Koko tonttia ympäröi aita. Tontin poikki kulkee runkovesilinja syvällä tunnelissa.

Pihan oleskelualueet sijoittuvat haastavalle kehä 1:n melualueelle. Hankkeesta on käyty neuvottelu Ympäristöpalveluiden kanssa (muistio luvan liitteenä). Ympäristötarkastajan mukaan liikenteen melun aiheuttaman haitan arvioinnissa on oleellista, että asuminen on lyhytaikaista. Melutason päiväajan raja-arvon ylittyminen osalla ulko-oleskelualueilla hyväksytään YM asetuksen 796/2017 3§ 3mom mukaan, koska kyseessä on käyttäjäryhmä, joka lyhytaikaisesti käyttää tiloja. Ulkoilussa voidaan hyödyntää lähiympäristön muita ulkoilu-alueita ja tontille muodostuu kuitenkin melulta suojattuja oleskelualueita talojen väliin.

Hulevedet imeytetään tontilla. Liittymää hulevesiviemäriin ei esitetä. Osa vesistä ohjataan ympäröivään puistoalueeseen (sopimus luvan liitteenä).

Väestönsuoja

S1-luokan väestönsuoja 70 hengelle sijaitsee B-rakennuksessa.

Rauhanaikana väestönsuojassa on varasto.

Hakemuksessa ei ole esitetty poikkeamia uudisrakentamisen rakentamismääräyksistä muilta kuin esteettömyyden toteutumisen osalta.

Asemakaavoituksen lausunnon (19.3.24) mukaan suunnitelmaa puolletaan ja vähäiset poikkeamiset ovat hyväksyttäviä.

Alueiden käyttö ja valvonta yksikön lausunto (7.3.2024) on puoltava

Liikenne ja katusuunnittelun puoltavan lausunnon (26.3.2024) mukaan hankkeesta ei ole huomautettavaa

Ympäristöterveydestä ja elintarviketurvallisuudesta ei ole huomautettavaa (Muisto/Ympäristöpalvelut)

Pelastuslaitokset lausunnossa (18.3.2024) mainitut puutteet on huomioitu suunnitelmissa. A, D ja E rakennukset ovat palotekniseltä käyttötarkoitukseltaan hoitolaitoksia. Pelastuslaitos on hyväksynyt Paloturvallisuussuunnitelman (11.4.2024)

Alueryhmä on käsitellyt hanketta 30.1.2024 ja puoltanut suunnitelmia ja esitettyjä asemakaavapoikkeamia.

Muut lausunnot:

- Sijaintilausunto Kaupunkimittauspalvelut (15.3.2024)

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- Kerrosalalaskelmat
- Naapurin kuuleminen
- Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
- Meluselvitys
- Maalämpökaivojen rakennettavuusselvitys
- Paloturvallisuussuunnitelma
- Väestönsuojapiirustus

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Naapureilta ei ole saapunut huomautuksia.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan rakennusoikeus (2500 k-m²) ylitetään 59 k-m² (1%). Hakijan perustelut: Ylityksen avulla tontille saadaan lastenkotitoiminnan vaatima toiminnallisuus. Ylitys on vähäistä, eikä sillä ole vaikutusta kaupunkikuvaan, ympäristöön eikä asemakaavan tavoitteisiin.

Asemakaavan rakennusala ylitetään E rakennuksen kaakkoiskulman osalta 3,47m. Hakijan perustelut: Ylitys mahdollistaa tontin tehokkaan käytön ja rakennusten luontevan sijoittelun suhteessa

maastoon ja kasvillisuuteen. Ylitettävä rakennusalueen raja ei ole lähellä naapuritontteja eikä vaikuta naapuritonttien rakentamiseen. Rajanaapurina on suojaviheralue. Rakennus jää edelleen yli 8m päähän oman tontin rajasta.

Poiketaan asemakaavasta ajoyhteyksien järjestämisessä asemakaavan suojaviheralueen (EV) kautta. Hakijan perustelut: Usean rakennuksen huollon ja toiminnallisuuden toteuttaminen tarkoituksenmukaisella tavalla edellyttää esitettyä ratkaisua.

Poiketaan Esteettömyysasetuksen (241/2017) 2§. Yläpihalle esitetyiltä autopaikalta (mukaan lukien le-autopaikka) ei tontin sisällä ole esteetöntä kulkureittiä alatontin rakennuksille D ja E. Hakijan perustelut: Kyseessä on jyrkkä tontti, jolla esteetön kulku olevaa mastoa pitkin on erittäin vaikea järjestää. Pihasuunnittelussa on pyritty säästämään melulta suojattua pihatilaa oleskelukäyttöön. D- ja E- rakennuksien sisäänkäynneille päästään suunnitelman mukaisesti saattamaan esteettömästi autolla ajaen tontin ulkopuolista tietä pitkin. Lisäksi esteetön kulkureitti le-autopaikalta alatontin rakennuksille saadaan järjestettyä tontin rajan länsipuolella uutta EV-alueen asfaltoitua reittiä pitkin max. 5% kallistuksella. Taloihin on siis mahdollista saapua esteettömästi joko autolla ovelle saattaen tai EV-alueen kautta kulkien.

Poikkeamisia voidaan edellä mainituin perusteluin pitää vähäisinä ja perusteltuina.

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus palvelurakennusten kerrosalaa	Vanha 0	Uusi 2559	Purku	Yhteensä 2559
Autopaikat	Vähintään Yhteensä Rakennetaan	11 11 11			
Hankkeen laajuus					
Kokonaisala	2690 m ²				
Tilavuus	7094 m ³				
Paloluokka	P1				
Lausunnot					
Lausunnon antaja	Pelastuslaitos				
Lausunto pvm	18.03.2024				
Lausunnon tulos	lausunto				
Lausunnon antaja	asemakaavoitus				
Lausunto pvm	19.03.2024				
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa				
Lausunnon antaja	Kaupunkimittauspalvelut (Sijaintilausunto)				
Lausunto pvm	15.03.2024				

Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Alueiden käyttö ja valvonta (yleisille alueille ulottuvat rakenteet, ja hulevedet)
Lausunto pvm	07.03.2024
Lausunnon tulos	puollettu
Lausunnon antaja	Liikenne- ja katusuunnittelu
Lausunto pvm	26.03.2024
Lausunnon tulos	ei huomautettavaa
Esittelijän perustelut	<p>Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia. Poikkeamiset ovat vähäisiä ja perusteltuja.</p> <p>Rakennushanke soveltuu paikalle, ja täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä määritellyt rakennusluvan myöntämisen edellytykset</p> <p>Toimivalta</p> <p>Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaan ympäristö- ja lupajaosto päättää rakennusluvista ja rakennusten purkamisluvista, jollei jaosto ole siirtänyt toimivaltaansa viranhaltijalle.</p>

Lupamääräykset

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- palotekninen suunnitelma
- pihasuunnitelma
- pohjarakennesuunnitelmat
- pohjatutkimus
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

Kaupunkimittaukselta:

- maastoonmerkintä
- sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus

- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontaan.

Ennen rakennustyön aloittamista on tontilla sijaitsevilla vanhoilla rakennuksilla oltava lainvoimainen purkulupa. Vanhat rakennukset on purettava purkuluvan mukaisesti.

Pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan tulee osaltaan valvoa, että työ suoritetaan hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontapalvelulta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista. Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous. Kokouksesta sovitaan Rakennusvalvontapalvelun tarkastusinsinöörin kanssa.

Ennen aloituskokousta on toimitettava lupapisteeseen:

- Paalutussuunnitelma
- Kosteudenhallintaselvitys
- Tarkennettu piha- ja istutussuunnitelma sekä tonttia kiertävän aidan suunnitelma on toimitettava rakennusvalvontapalvelun maisema-arkkitehdille

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on mm. esitettävä, miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Mikäli jätekatoksen tai aitojen rakenteita sijoitetaan katu- tai puistoalueille, tulee niihin saada alueidenkäyttöyksikön lupa.

Tontin poikki tunnelissa menevän runkovesijohdon lähelle rakennettaessa tulee vaikutukset huomioida perustusten rakennesuunnitelmissa. Jos rakennuspaikalla louhitaan, tulee tehdä tunnelin katselmointi ja värinämittaukset.

Maalämpökaivoja ei saa porata 20m lähemmäksi runkovesijohdon tunnelia (varoalue).

Ennen kuin rakennus otetaan osittainkaan käyttöön, kohteessa on suoritettava pelastusviranomaisen palotarkastus

Vapautus hulevesiliittymästä on toimitettava ennen erityissuunnitelmien hyväksyttämistä. Hulevesisuunnitelma ja imeytyksen mahdollistama maaperätutkimus on toimitettava ennen aloituskokousta.

Rakennustyössä on pidettävä tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan rakennuksen lupa-asiakirjojen yhteyteen.

Energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Lämpöhäviöiden tasauslaskennassa on käytetty ilmanvuotolukua 1.0, jonka johdosta rakennuksen ilmanvuotoluku on mitattava ja allekirjoitettu ilmanpitävyyden mittauspöytäkirja on esitettävä rakennusvalvontapalvelulle viimeistään otettaessa rakennus käyttöön.

Rakennuksesta ja pihasta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuksen teknisten ratkaisujen suunnittelussa ja toteutuksessa on mahdollistettava edellytykset matkaviestinten kuuluvuudelle sisätiloissa (MRL 117 j §).

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä ilmoitus ympäristöpalveluihin poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta. Ilmoitus tehdään sähköpostiin "kympp.palu.ymparistovalvonta@hel.fi". Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, LP-tunnus sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä. Hankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines sekä veden ja kiintoaineen muodostama liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle tai naapureille. Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, kadulle tai hulevesiviemäriin. Pintavesien suora pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Päätöksen antaminen	Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Valitusosoitus	Rakennusasia
Käsittelijä	Marko Pääjärvi arkkitehti